

**Beglaubigter Auszug
aus der Sitzungsniederschrift
des Gemeinderates der Gemeinde Itzgrund
vom 30.07.2025**



Beschluss

TOP 6 Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Büdenhof" sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

I. Beschlussmäßige Prüfung und Würdigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben zur Änderung des Bebauungsplanes Ihre Zustimmung erteilt:

- o Bayernwerk Netz GmbH – Erdgasversorgung
- o Bergamt Nordbayern
- o Luftamt Nordbayern
- o Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- o Deutsche Telekom Bayreuth
- o Gemeinde Großheirath
- o Markt Rattelsdorf
- o Markt Ebensfeld
- o Gemeinde Untermerzbach

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde geantwortet und Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- o Regierung von Oberfranken
- o Landratsamt Coburg inkl. Gesundheitsamt
- o Staatliches Bauamt Bamberg
- o Wasserwirtschaftsamt Kronach
- o Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
- o Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- o Bayernwerk Bamberg
- o Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern

Die Beteiligung der Bürger wurde im Amtsblatt der Gemeinde Itzgrund am 01.11.2024 für die Auslegezeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 veröffentlicht sowie wiederholt am 10.01.2025 für die Auslegezeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025. Während der Auslegezeit für die Beteiligung der Bürger ging keine Stellungnahme ein.

I.1 Regierung von Oberfranken – SG 32 Baurecht

FNP und BPL:

„Die Auslegung im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht nicht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB n.F. Dieser sieht vor, dass die Planunterlagen mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen

Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist vorrangig im Internet zu veröffentlichen sind und nur zusätzlich eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen sind. Die Bekanntmachung macht den Eindruck, als ob die alte Rechtslage angewendet worden wäre, da u.a. die Papierauslegung als vorrangig beschrieben ist. Die Auslegung ist damit zu wiederholen.“

„Aufgrund des Hinweises von Frau Schreiweis im November 2024 wurde eine Berichtigung hinsichtlich des Hinweises der Veröffentlichung im Internet vorgenommen: Daraufhin wurde die öffentliche Auslegung noch einmal bis zum 14.02.2025 verlängert. Nachdem in der verlängerten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme einging, wurde der ursprüngliche Umstand, dessen Auslegungsfrist am 06.12.2024 endete, mit der neuen Auslegungsfrist verlängert bis zum 14.02.2025 geheilt.“

BPL:

„Es wird empfohlen, in den textlichen Festsetzungen neben der Zweckbestimmung des Sondergebietes auch festzusetzen, welche Anlagen zu welchem Zweck innerhalb des Sondergebietes zulässig sein sollen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis. In den textlichen Festsetzungen werden neben der Zweckbestimmung des Sondergebietes auch die Anlagen festgesetzt, welche innerhalb des Sondergebietes zulässig sein sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

1.2 Regierung von Oberfranken – SG 34 Städtebau

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Büdenhof" mit paralleler 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Itzgrund macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise: Eine private Investorin beabsichtigt die historische landwirtschaftliche Hofstelle Büdenhof 1 im Ortsteil Büdenhof zum "naturnahen Wohnen mit Pferden, Seminare mit Outdoor sowie Ferienunterkünften" umzunutzen. Geplant ist der Umbau bestehender Gebäude sowie die Errichtung weiterer Wohn- und Stallgebäude. Der Geltungsbereich mit rd. 2,6 ha umfasst neben den bestehenden Gebäuden der Hofstelle (Wohnhaus, Scheune, Pferdestall, Nebengebäude) auch angrenzende Teich- und Wiesenflächen. Um die Umnutzung planungsrechtlich vorzubereiten, stellt die Gemeinde Itzgrund einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf und beabsichtigt, die Flächen als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Bruno festzusetzen. Der Flächennutzungsplan, welcher bislang den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, soll im Parallelverfahren geändert werden. Geplant ist u.a. eine Darstellung als Sonderbaufläche. Gem. Begründung, S. 4, Abschnitt 0.3 "wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans". Die Beurteilung des Vorhabens und die Bewertung der Auswirkungen wäre einfacher, wenn die konkrete Vorhabenkonzeption, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet, bereits Bestandteil wäre. Entgegen des Beschlussvorschlags der Abwägung wurde die Begründung nicht um Folgekosten für die Gemeinde, die Auswirkungen der Umnutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages ergänzt. Wir bitten um Ergänzung. Geplant ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Gem. BauNVO sind die Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Außer der Benennung "Wohnen und Arbeiten mit Tieren" erfolgte bislang keine weitere

Festsetzung der zulässigen Nutzungen. Hier halten wir eine Ergänzung für dringend erforderlich und bitten die zulässigen Nutzungen klar darzulegen. Wir bitten die Festsetzung der GRZ zu überprüfen. Bei einer Sondergebietsfläche von 8.682 m² und einer GRZ von 0,2 wären somit 1.736 m² überbaubar. Die überbaute Fläche der Bestandsgebäude beträgt jedoch bereits aktuell rund 2.000 m², so dass es hier keine Entwicklungsmöglichkeit gibt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis. Es wird festgestellt, dass die konkrete Vorhabenskonzepktion, deren Umsetzung der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Begründung formuliert ist. Folgekosten für die Gemeinde entstehen nicht aus der Auswirkung der Umnutzung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude. Der Durchführungsvertrag wurde insofern auch nicht um Regelungsinhalte ergänzt. Ein Durchführungsvertrag wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgeschlossen. Die Zweckbestimmung hinsichtlich Art der Nutzung gem. BauNVO wird im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Über „Wohnen und Arbeiten mit Tieren“ werden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan getroffen. Die zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan klar dargelegt. Die GRZ wird von 0,2 auf 0,3 erhöht. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.3 Gesundheitsamt

„Das Anwesen Büdenhof 1 wurde bisher über eine Quelle mit Wasser versorgt. Diese Quelle soll wegen hygienischer Mängel aufgelassen werden. Zwischenzeitlich wurde auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 421/1 der Gemarkung Welsberg ein neuer ca. 30 m tiefer Brunnen niedergebracht und ein Pumpversuch durchgeführt. Bei diesem Pumpversuch (16. - 17.11.2024) kam es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels im Brunnen Jahn (Büdenhof 2) von 6,5 m auf 7,8 m. In Folge dieser Absenkung hatte die Familie Jahn kein Trink- und Brauchwasser mehr zur Verfügung und musste ihr Tränkwasser für mehrere Tage über einen Tank, welcher von der Feuerwehr befüllt wurde, beziehen. Zwischenzeitlich wurde der Pumpversuch beendet und die Saugleitung des Brunnens Jahn tiefer platziert. Nachdem die beiden Brunnen offensichtlich den gleichen Grundwasserleiter erschließen, muss noch geklärt werden, ob das Wasserdargebot ausreichend ist, um die beiden Anwesen Büdenhof 1 und 2 mit ausreichend Trink- und Brauchwasser zu versorgen. Die Wasserqualität kann derzeit noch nicht beurteilt werden, da bisher kein Befund vorliegt. Aus den genannten Gründen kann hier nicht von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen werden.

„Das Wasserwirtschaftsamt Kronach als amtlicher Sachverständiger hat zu den Brunnen ein Gutachten mit Datum vom 17.06.2025, Unterschrift Arnold, erstellt. Danach wird mitgeteilt: Die Grundwasserbenutzung erschließt den sandigen Liegendton, den Hauptsandstein sowie die Übergangsschichten des Rhät. Rund 83 m östlich befindet sich auf 296,93 m NHN (DGM 1) der 13,50 m tiefe Brunnen Jahn, der ein höheres (oberflächennahes) Stockwerk (Lias alpha 1 bis Hauptton) nutzt. Aufgrund der rund 8 m tieferen Lage (288,78 m NHN DGM 1) sowie der bis in 12,50 m Tiefe reichenden Absperrung wird dieser oberflächennahe Grundwasserhorizont im Rhät vom Brunnen Knopp nicht erschlossen. Die weitestgehende hydraulische Trennung beider Stockwerke (Leaky Aquifer) wird auch belegt durch den Schlusspumpversuch am Brunnen Knopp, bei dem der Wasserspiegel am Brunnen Jahn per Lichtlot mitgemessen wurde. Durch die 12,50 m tiefe, in den trennenden Hauptton reichende Absperrung des oberflächennahen Stockwerks ist der Brunnen Knopp wirksam vor potentiellen Grundwasser-Gefahrenquellen geschützt, insbesondere auch in Hinblick auf den Stallbetrieb mit Güllelagerung und geplanter Erweiterung des Anwesens Jahn (Welsberg 413/0 und 421/2). Gemäß dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes Kronach ist auf Antrag vom 16.04.2025 die stets widerrufliche beschränkte Erlaubnis nach § 8 WHG

i.V.m. Art. 15 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) für das Zutagefördern von Grundwasser erteilt worden. Die beschränkte Erlaubnis soll bis zum 31.12.2031 erteilt werden. Der Brunnen soll nach Auslauf des Wasserrechts im Jahr 2031 zur Benutzung zur Verfügung stehen. In der Zwischenzeit wird eine übergangsweise Benutzung der bisherigen Trinkwasserquelle zugestanden. Um eine gleichbleibende Hygiene des Trinkwassers zu gewährleisten, kam Frau Knopp mit den Vertretern des Landratsamtes Coburg überein, dass eine UV-Anlage für die Benutzung des Quellwassers nachgerüstet wird.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.4 Wasserrecht

„Zur Wasserversorgung wurde ein 30 m tiefer Brunnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 421/1 der Gemarkung Welsberg niedergebracht. Für den Betrieb dieses Brunnens ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG), die noch nicht beantragt worden ist. Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht kein Rechtsanspruch. Es ist beabsichtigt, das häusliche Abwasser über eine Kleinkläranlage zu beseitigen. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) ist bereits beantragt worden. Auf ihre Erteilung besteht ebenfalls kein Rechtsanspruch.

„Das Wasserwirtschaftsamt Kronach als amtlicher Sachverständiger hat zu den Brunnen ein Gutachten mit Datum vom 17.06.2025, Unterschrift Arnold, erstellt. Danach wird mitgeteilt: Die Grundwasserbenutzung erschließt den sandigen Liegendton, den Hauptsandstein sowie die Übergangsschichten des Rhät. Rund 83 m östlich befindet sich auf 296,93 m NHN (DGM 1) der 13,50 m tiefe Brunnen Jahn, der ein höheres (oberflächennahes) Stockwerk (Lias alpha 1 bis Hauptton) nutzt. Aufgrund der rund 8 m tieferen Lage (288,78 m NHN DGM 1) sowie der bis in 12,50 m Tiefe reichenden Absperrung wird dieser oberflächennahe Grundwasserhorizont im Rhät vom Brunnen Knopp nicht erschlossen. Die weitestgehende hydraulische Trennung beider Stockwerke (Leaky Aquifer) wird auch belegt durch den Schlusssumpversuch am Brunnen Knopp, bei dem der Wasserspiegel am Brunnen Jahn per Lichtlot mitgemessen wurde. Durch die 12,50 m tiefe, in den trennenden Hauptton reichende Absperrung des oberflächennahen Stockwerks ist der Brunnen Knopp wirksam vor potentiellen Grundwasser- Gefahrenquellen geschützt, insbesondere auch in Hinblick auf den Stallbetrieb mit Güllelagerung und geplanter Erweiterung des Anwesens Jahn (Welsberg 413/0 und 421/2). Gemäß dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes Kronach soll auf Antrag vom 16.04.2025 die stets widerrufliche beschränkte Erlaubnis nach § 8 WHG i.V.m. Art. 15 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) für das Zutagefördern von Grundwasser erteilt werden. Die beschränkte Erlaubnis soll bis zum 31.12.2031 erteilt werden. Der Antrag zur Errichtung einer neuen biologischen Kleinkläranlage mit einer ausreichenden Ausbaugröße für die künftigen Bedürfnisse, die an Abwasser auf der Liegenschaft entstehen können, wurden durch den Vorhabenträger über das Landratsamt eingereicht. Die Genehmigung liegt mittlerweile vor.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

I.5 Bauwesen

„Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB) und nicht als Ackerflächen dargestellt. Die tatsächliche Nutzung (z. B. als Acker oder Wiese) wird in einem Flächennutzungsplan nicht abgebildet.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zeichenkonventionen der Planzeichenverordnung darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

I.6 Immissionsschutz

„Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 411/1 und 421/1 der Gemarkung Welsberg soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die südliche Hälfte soll als Sondergebiet "Wohnen und Arbeiten mit Tieren" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen werden. Das bestehende Wohngebäude bleibt Wohngebäude, das Nebengebäude „Fischerhaus“ am Teich soll zum Wohngebäude umgenutzt werden. Eine Wohnnutzung im Fischerhaus ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht möglich. Dadurch, dass sich die Emissionsquellen des benachbarten Schweinebetriebs innerhalb eines Winkels von 60° befinden, kann man von einer Überlagerung der Geruchsfahnen der Einzelquellen ausgehen. Da sich der neue Mastschweinestall knapp 200 m zum Fischerhaus entfernt befindet, kann dieser aus unserer Sicht vernachlässigt werden. Somit ist der Richtwert eingehalten und eine Umnutzung zu einem Wohnhaus ist gerade so möglich. Im Bereich nördlich des Teichs sind bis zu drei Tiny- Häuser vorgesehen. Die Tiny Häuser sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ebenfalls möglich. Eine Erweiterung oder Ersatz der Scheune zur Reithalle mit angrenzenden Offenställen, Außen- bzw. Paddockboxen ist angedacht. Außerdem ist ein Bewegungsplatz geplant. Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt werden: Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind im Rahmen der rechtlichen Vorschriften zu vermeiden (z. B. durch Begrenzung der Tierzahlen, ausreichende Abstände zum nächst- gelegenen Wohnhaus auf der Fl. Nr. 413, ...). Der Pferdestall und die Außenbereiche für Pferde sind regelmäßig zu reinigen und so zu unterhalten, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammen ist beim Paddock beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrocknende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Absperrung der Teilflächen) zu ergreifen. Für den anfallenden Mist ist eine entsprechend dimensionierte Lagerkapazität vorzusehen. Der anfallende Mist ist ordnungsgemäß zu lagern sowie einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Es sind Maßnahmen zur Staubminderung (z. B. Staubschutzhecke, Verwendung möglichst staubarmer Bodenbeläge, Befeuchtung der Ausläufe bei trockener Witterung) zu beachten. Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschte Fläche beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Blenden usw., zu vermeiden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.7 Bodenschutz

Gemäß der Würdigung der Hinweise zum Bodenschutz mit Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Itzgrund vom 16.10.2024 bestehen keine Einwendungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.8 Naturschutz

Alle naturschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Es ergeben sich keine Einwendungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.9 Verterinäramt

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Fall gewerblicher Tätigkeiten, insbesondere im Bereich tiergestützter Aktivitäten und/oder im lebensmittelrechtlichen Bereich ist zu gegebener Zeit das Verterinäramt nochmals unter Vorlage konkreter Angaben zu beteiligen. Hinweis: Die einschlägigen Vorschriften zur Tierhaltung sind vollumfänglich einzuhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.10 Staatliches Bauamt Bamberg

Zu der oben genannten Bauleitplanung haben wir unsere Stellungnahme in der E-Mail vom 10.10.2023 übermittelt. Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau hat keine weiteren Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.11 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

„Die Bohrfreigabe durch das Landratsamt Coburg bzgl. der Brunnenbohrung erfolgte bereits. Die Wasserbedarfsermittlungen sind noch ausstehend.“

„Im Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes Kronach – amtlicher Sachverständiger vom 17.06.2025 wird unter Ziffer 3.3.3 der Umfang der erlaubten Benutzung wie folgt vorgeschlagen: Die Erlaubnis gewährt die stets widerrufliche beschränkte Befugnis auf dem Grundstück Flur-Nr. 421/1 der Gemarkung Welsberg bis zu maximal 2 l/s, bis zu maximal 17 m³/d und bis zu maximal 6.300 m³/a Grundwasser zu Tage zu fördern. Verwendung des geförderten Wassers: Das entnommene Wasser darf nur für den beantragten Zweck verwendet werden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 3

I.12 Gewässerschutz, Abwasser

Schmutzwasser

„Die Abwasserbeseitigung wird derzeit über eine Kleinkläranlage realisiert. Das Schmutzwasser des Anwesens Büdenhof 1 soll künftig über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage (Anpassung der Anforderungen an das neue Nutzungskonzept) gereinigt und anschließend über ein oberirdisches Gewässer (namenloser Teich) auf dem Grundstück FlNr. 411 abgeleitet bzw. ggf. zum Teil versickert werden. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von gereinigtem Abwasser aus der Kleinkläranlage wurde bereits über das Landratsamt Coburg an das Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Bearbeitung weitergeleitet. Die gutachterliche Stellungnahme seitens des WWA steht noch aus. Wir möchten jedoch bereits jetzt darauf hinweisen, dass die Kleinkläranlage und der beabsichtigte Brunnen zur Eigenwasserversorgung einen ausreichenden Abstand voneinander haben müssen.“

Niederschlagswasser

„Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein

erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor. Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Coburg unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen. Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen. Die neue Kleinkläranlage muss entsprechend den geänderten Bedürfnissen der Nutzung von Büdenhof 1 angepasst und erneuert werden. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG liegt vor. Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderte ausreichende Entfernung zwischen Kleinkläranlage und Brunnen zur Eigenwasserversorgung wird realisiert.“

„Die Hinweise und das Vorgehen im Umgang mit Niederschlagswasser durch das Wasserwirtschaftsamt werden zur Kenntnis genommen. Sofern Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei abgeleitet werden können, werden entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 BayWG beantragt. Der Hinweis auf die einschlägigen Vorschriften bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung beachtet.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach

„Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2023, Zeichen: 4612-52-6-1. Hinsichtlich des Beschlussvorschlages zur Einbeziehung des Flurstückes 421/1 kann aus Sicht der Agrarstruktur keine Zustimmung gegeben werden. Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb wird in seiner Entwicklungsfähigkeit stark eingeschränkt. Bei einer möglichen Erweiterung der Schweinehaltung werden die Geruchsimmissionen auf dem Flurstück 421/1 bei Betrachtung nach der derzeit gültigen VDI 3894 im südlichen Bereich den für Wohnbebauung im Außenbereich zulässigen Grenzwert von 20 GE überschreiten. Entsprechend Art. 6 des BayLplG soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. „Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden.“

Um nicht weitere Aussiedlungen mit noch höheren Erschließungskosten zu verursachen, sollten auch die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf diesem Standort in der langfristigen Gemeindeplanung berücksichtigt werden.“

„Auf Flurstück 421/1 ist keinerlei Wohnbebauung oder Nutzung geplant, die den landwirtschaftlichen Betrieb des Nachbarn einschränken würde. Hier sind lediglich Anlagen für den Reitbetrieb und die Tierhaltung sowie Pferdekoppeln mit offenen Ställen vorgesehen. Die hier gegenständliche Bauleitplanung für Büdenhof verfolgt den Erhalt des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und dessen Entwicklung dahingehend, dass dem Eigentümer und Nutzer für die Zwecke des Lebensunterhaltes eine gewerbliche Nutzung entwickelt wird, die das Anwesen nutzbar macht und diesem eine Funktion

zuführt. Insofern steht der Anspruch des Vorhabenträgers im Vordergrund und sollte daher nicht durch eine vermutete künftige Entwicklung des Nachbarbetriebes beeinträchtigt werden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 5

I.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg

„Mit E-Mail vom 30. Oktober 2024 haben Sie die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen. Wir möchten Ihnen jedoch einige **Hinweise** geben, die berücksichtigt werden sollten: Bei **Maßnahmen mit Grenzbezug** (bspw. einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Nach der im August 2024 erfolgten Verschmelzung des Flurstücks 229/5 mit dem Flurstück 411/1 ist die Grenze zwischen diesen beiden Flurstücken weggefallen. Daher ist die Kartengrundlage der Planungsunterlagen vom März 2024 zu aktualisieren. Bereits vorhandene **Katasterfestpunkte** der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein. Bezüglich des **Gebäudebestandes** ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden. Auch können bereits errichtete einzumessende Gebäude noch nicht vermessungstechnisch erfasst und damit auch nicht in der DFK enthalten sein. Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weiter gehende Stellungnahme abgegeben.“

„Bei Maßnahmen mit Grenzbezug wird ggf. die Wiederherstellung entsprechender Grenzpunkte, die für den Grenzbezug notwendig sind, durchgeführt. Die Kartengrundlage wird aktualisiert, um eine zutreffende Grenzdarstellung nach Verschmelzung der Grundstücke 229/5 mit dem Flurstück 411/1 darzustellen. Sofern kleine Gebäude vor Ort vorhanden sind, die in den Kartenbeständen nicht dargestellt sind, so werden diese im Kartenbestand durch vermessungstechnische Aufnahme erfasst und dargestellt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den obigen Anregungen Kenntnis und billigt die beschriebene Würdigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.15 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg

„Nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.11.2023. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu

beteiligen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Äußerung und sieht aufgrund der Stellungnahme keinen Änderungsbedarf für die Planungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

I.16 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern

„Der im Betreff genannte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“ mit Flächennutzungsplan befindet sich westlich der Bundesautobahn A73 in einer Entfernung von mehr als 10 km. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Belange der Autobahn GmbH betroffen. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Äußerung und sieht keinen aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen für die Planungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

II. Satzungsbeschlüsse

Das in den Unterlagen zur Sitzung beigefügte Feststellungsexemplar der 6. Änderung des Flächennutzungsplan und das Satzungsexemplar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“ wurde unter Prüfung und Würdigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom beauftragten Ing.-Büros erstellt.

Beschluss 1:

Das Feststellungsexemplar zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan wird in der vorgelegten Form gebilligt. Es entspricht unter Abwägung aller Interessen dem planerischen Willen der Gemeinde Itzgrund.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund stellt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgelegten Fassung fest. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung beim Landratsamt Coburg einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 3:

Das Satzungsexemplar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“ wird in der vorgelegten Fassung gebilligt. Dieser entspricht unter Abwägung aller Interessen dem planerischen Willen der Gemeinde Itzgrund.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 4:

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Büdenhof“ in der vorgelegten Fassung als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Niederschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Itzgrund, 31.07.2025



Gemeinde Itzgrund

Precklein, Kämmerer